Spedizione in abbonamento postale **Anno 91° — Numero 120**

GAZZETTA UFFICIALE

DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA **Roma - Venerdì, 26 maggio 1950** SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI MENO I FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA — UFFICIO PUBBLICAZIONE DELLE LEGGI — TELEF. 50-139 51-236 51-554
AMMINISTRAZIONE PRESSO LA LIBRERIA DELLO STATO — PIAZZA GIUSEPPE VERDI 10, ROMA — TELEF. 80-033 841-737 850-144

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO

ALLA PARTE PRIMA E SUPPLEMENTI ORDINARI
In ITALIA: Abbonamento annuo L. 6024 - Semestrale L. 3516
Trimestrale L. 2012 - Un fascicolo L. 30.
All'ESTERO: il doppio dei prezzi per l'Italia.

ALLA PARTE SECONDA (Foglio delle inserzioni)
In ITALIA: Abbonamento annuo L. 6024 - Semestrale L. 3516
Trimestrale L. 2012 - Un fascicolo L. 30.
All'ESTERO: il doppio dei prezzi per l'Italia.

I fascicoli disguidati devono essere richiesti entro 30 giorni dalla data di pubblicazione

L'importo degli abbonamenti deve essere versato sul c/c postale n. 1/2640 intestato all'Istituto Poligrafico dello Stato Libreria dello Stato - Roma

Per gli annunzi da inserire nella "Gazzetta Ufficiale„ veggansi le norme riportate nella testata della parte seconda

La «Gazzetta Ufficiale» e tutte le altre pubblicazioni ufficiali sono in vendita al pubblico presso i negozi della Libreria dello Stato in ROMA, via XX Settembre (palazzo del Ministero delle Finanze); via del Corso n. 234 (angolo via Marco Minghetti n. 23-24); in MILANO, Galleria Vittorio Emanuele n. 3; in NAPOLI, via Chiaia n. 5; in FIRENZE, via Cavour n. 46 r; in TORINO, via Roma n. 80 (Salone " La Stampa „) e presso le Librerie depositarie di tutti i Capoluoghi di Provincia.

Le inserzioni nella Parte II della «Gazzetta Ufficiale» si ricevono in ROMA — presso la Libreria dello Stato (Ufficio Inserzioni — via XX Settembre — Palazzo del Ministero delle Finanze). Le Agenzie della Libreria dello Stato in: Milano, Galleria Vittorio Emanuele n. 3 — Firenze, via Cavour n. 46 r — Napoli, via Chiaia n. 5 — Torino, via Roma n. 80 (Salone " La Stampa „) sono autorizzate ad accettare solamente gli avvisi consegnati a mano ed accompagnati dal relativo importo.

SOMMARIO

LEGGI E DECRETI

1950

LEGGI E DECRETI

LEGGE 23 maggio 1950, n. 253.

Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Promulga

la seguente legge:

Capo I.

Proroga dei contratti di locazione.

Art. 1.

I contratti di locazione e di sublocazione prorogati ai sensi dell'art. 1 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471, sono ulteriormente prorogati anche nei confronti degli aventi causa del locatore fino al 31 dicembre 1951.

Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data indicata nel comma precedente è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva.

La proroga ha luogo di diritto, nonostante qualunque patto in contrario e anche quando sia stata pattuita la risoluzione del contratto per il caso di vendita.

In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione, la proroga opera soltanto a favore del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini del defunto con lui abitualmente conviventi. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore di coloro che, per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuino l'attività del defunto.

Art. 2.

Non sono soggetti a proroga i contratti di locazione e sublocazione stipulati dopo il 1° marzo 1947, salvo che siano da considerarsi come rinnovazione, sostituzione o novazione di contratti precedenti; ed i contratti di locazione e sublocazione degli immobili che siano stati costruiti o siano ricostruiti dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350, nonchè degli immobili distrutti o danneggiati per più della metà in seguito ad eventi bellici e ricostruiti dopo la data medesima a cura del proprietario.

I contratti di locazione e sublocazione poliennali stipulati anteriormente al 1° marzo 1947 e scadenti anteriormente al 31 dicembre 1951, sono compresi nei vincoli di proroga. Il conduttore dalla data della scadenza convenzionale al termine della proroga dovrà corrispondere un canone maggiorato di tutti gli aumenti concessi per legge nel periodo di durata del contratto.

Art. 3.

Il conduttore non ha diritto alla proroga e ne decade:

1) quando ha la disponibilità di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune o in altro comune dove abitualmente dimora;

2) se l'immobile è destinato ad uso diverso da quello di abitazione, quando ha cessato di svolgervi l'attività alla quale esso serviva, salvo che, per le presenti difficoltà, sia costretto ad adibirlo ad uso di abitazione propria;

3) se ha sublocato totalmente l'immobile o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa, nemmeno in parte, con continuità. In questi casi, se la sublocazione ha avuto inizio anteriormente al 30 aprile 1949, il subconduttore ha diritto di sostituirsi al conduttore nel rapporto di locazione e il locatore non può opporsi, a meno che — trattandosi di sublocazione stipulata dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669 — egli non si sia avvalso anteriormente al 30 aprile 1949 della facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi dell'art. 15 del citato decreto 12 ottobre 1945, n. 669. Resta fermo il diritto di opporsi alla sostituzione del conduttore quando sussistano ragioni di moralità o altri gravi motivi. Sostituendosi al conduttore, il subconduttore è tenuto a corrispondere al locatore il canone dovuto dal conduttore risultante dall'applicazione della presente legge, maggiorato ai sensi dei numeri 1) e 2) del successivo art. 17, secondo che si tratti di sublocazione non in deroga ai patti contrattuali o praticata in forza del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162.

Art. 4.

Il locatore può far cessare la proroga, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, nei seguenti casi:

1) quando dimostra la urgente ed improrogabile necessità, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori, ovvero di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, la propria normale attività di professionista, di artigiano o di commerciante. Qualora si tratti della stessa attività commerciale già esercitata dal conduttore, il locatore deve corrispondere un congruo compenso al conduttore che provi l'avviamento di cui il locatore si avvantaggia per effetto dell'opera del conduttore;

2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria o dei propri parenti in linea retta, oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile, e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco. Il nuovo contratto è assoggettato al vincolo della proroga.

Ai fini dell'esercizio della facoltà contemplata nel precedente n. 2) il locatore, che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga, può cedere al conduttore, nei cui confronti esercita la facoltà medesima, il contratto di locazione relativo a tale immobile e il locatore di questo non può opporsi a tale cessione, salvo che comprovi un giusto motivo.

Art. 5.

La urgente e improrogabile necessità prevista nel n. 1) dell'articolo precedente, per quanto concerne i figli e i genitori, sussiste soltanto se essi non possono sistemarsi convenientemente nell'abitazione del locatore.

Art. 6.

Se l'immobile locato ad uso di abitazione e soggetto al vincolo della proroga sia, per numero di vani abitabili, eccedente le necessità del conduttore e del subconduttore, il locatore può rientrare in possesso della parte eccedente, procedendo a sue spese alla divisione, purchè in quella che resta al conduttore e al subconduttore, esistano, o vengano creati, accesso e accessori autonomi.

Si ritiene che l'alloggio sia eccedente le necessità del conduttore e del subconduttore quando si compone di un numero di vani superiore al numero delle persone componenti le loro famiglie aumentato di due unità, oltre l'ingresso, gli accessori ed i vani destinati ad usi professionali. I vani di superficie superiore a trentaquattro metri quadrati si calcolano per due.

La stessa facoltà spetta al proprietario di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione quando egli ha giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporne parzialmente per abitazione propria o dei propri figli o per esercitare in esso la propria attività artigiana o professionale, semprechè ne sia riservata al conduttore una parte sufficiente per l'esercizio dell'attività a cui l'immobile era destinato.

Le facoltà suddette spettano anche agli enti pubblici o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto, che abbiano giustificata esigenza, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di disporre parzialmente dell'immobile per abitazione del loro personale o per l'esercizio delle loro funzioni.

Nei casi previsti dai commi precedenti, il contratto di locazione resta in vigore limitatamente alla parte riservata al conduttore e il canone viene proporzionalmente ridotto.

Negli stessi casi il locatore deve dare al conduttore avviso almeno quattro mesi prima della data in cui intenda conseguire la disponibilità della parte dell'immobile richiesta.

Art. 7.

La facoltà prevista dal n. 1) dell'art. 4 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno tre anni dall'acquisto, salvo che si tratti di sfrattati, di sinistrati, di profughi di guerra e di pensionati, nel qual caso il termine è ridotto a diciotto mesi.

Quando l'immobile sia stato donato a causa di matrimonio o costituzione di dote o in patrimonio familiare dai genitori del locatore ed il matrimonio sia stato celebrato, il termine si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

Art. 8.

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio, da parte del locatore, della facoltà preveduta dall'art. 4, primo comma, numeri 1) e 2), e dall'art. 6, terzo e quarto comma, perde la sua efficacia se l'immobile stesso è dato in locazione ad altro conduttore o comunque il locatore non lo adibisce all'uso in relazione al quale aveva agito.

Il conduttore, nei casi previsti dal comma precedente, ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, anche se nel possesso dell'immobile locato sia stata immessa altra persona la quale conoscesse la situazione precedente, ed ha diritto, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

Art. 9.

Il locatore, nei confronti del quale, con sentenza passata in giudicato, sia pronunciata l'inefficacia del provvedimento di rilascio prevista dall'articolo precedente, è punito con la reclusione da tre mesi ad un anno o con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila se egli abbia ottenuto il provvedimento di rilascio valendosi di dichiarazioni mendaci o di documenti attestanti fatti non veri o con altri artifizi o raggiri, relativamente alla necessità ed alla giustificata esigenza indicate nell'art. 4, n. 1), e nell'art. 6, terzo comma.

Art. 10.

Il locatore può far cessare la proroga, dandone avviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui intende conseguire la disponibilità dell'immobile, anche nei seguenti casi:

1) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba di urgenza essere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori. L'accertamento delle condizioni tecniche sopra indicate e della necessità dello sgombero dell'immobile locato per eseguire i lavori è demandata al Genio civile, sentite le parti;

2) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni di numero almeno doppio di vani, o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso. L'accertamento di tale indispensabilità è demandato al Genio civile che, sentite le parti, potrà anche valutare la possibilità di uno sgombero temporaneo, parziale e graduale, senza allontanamento dell'inquilino;

3) quando l'immobile locato sia di interesse artistico e storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente Sovraintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

4) quando, trattandosi di aree fabbricabili, sulle quali insistono baracche o altre costruzioni senza carattere stabile, sia dimostrato che il proprietario intende disporne al fine di costruirvi e sia stato provveduto a cura dello stesso proprietario o della pubblica amministrazione a fornire altro alloggio ai ricoverati con un canone di affitto per essi sopportabile.

Nei casi previsti nei numeri 2) e 3) deve essere fornito al conduttore altro alloggio idoneo per il quale sia dovuto un canone di locazione non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile.

Nei confronti di colui che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda ai lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi, si applicano le disposizioni dell'art. 8.

Nei casi previsti nel n. 2) di questo articolo è fatto salvo al conduttore il diritto di rientrare nll'appartamento precedentemente occupato o di ottenerne altro dello stesso numero di vani, alle stesse condizioni. Entro un mese dalla fine dei lavori, il proprietario dovrà con cartolina raccomandata con ricevuta di ritorno o con altro atto stragiudiziale invitarlo a fargli conoscere entro il termine di un mese se intende valersi di questo diritto.

Art. 11.

Sono esenti dalle proroghe e vincoli previsti dalle leggi sui contratti agrari i terreni, anche se parte di maggiori appezzamenti, sui quali il proprietario intenda costruire edifici di abitazione, limitatamente ad una area pari al doppio di quella che dovrà occupare il fabbricato.

Il proprietario che, conseguita la disponibilità dell'immobile, non provveda ai lavori che ha dichiarato di voler eseguire, iniziandoli entro il termine di quattro mesi dal rilascio, decade dal beneficio della esenzione previsto nel comma precedente ed incorre nelle sanzioni previste nell'art. 8.

CAPO II.

Norme sulla misura dei canoni.

Art. 12.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, i canoni delle locazioni e sublocazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione o all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 50 per cento, computata sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge. E' escluso il conguaglio previsto dall'art. 5 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471.

La misura dell'aumento, in considerazione del valore dell'immobile, che si trovi in buone condizioni di manutenzione, può essere elevata al 100 per cento quando si tratta di appartamento con caratteristiche di lusso quali sono determinate dal decreto ministeriale 7 gennaio 1950, emanato in relazione alla legge per l'incremento delle costruzioni edilizie; e può essere elevato al 200 per cento quando si tratta di immobile indicato ai numeri 1) e 2) del citato decreto.

La misura dell'aumento, stabilita dai commi precedenti, è ridotta al 20 per cento nei casi previsti nel 2° e 3° alinea dell'art. 2 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471, e nel caso che il conduttore versi in disagiate condizioni economiche, specialmente se tragga i mezzi di vita soltanto dal proprio lavoro o da trattamento di pensione o di quiescenza ovvero se abbia notevole carico di famiglia.

Nessun aumento è dovuto quando si tratta di abitazioni di infimo ordine, specialmente se seminterrate, di un solo vano senza accessori, baracche e simili.

A decorrere dal 1° gennaio 1951, sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nei commi precedenti computato sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La misura degli aumenti è ridotta al 10 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 18 giugno 1945.

Art. 13.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge i canoni delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e non destinati all'esercizio di attività artigiane e professionali, prorogate in virtù della presente legge, sono aumentati nella misura del 100 per cento, computata sull'ammontare del canone corrisposto prima della entrata in vigore della presente legge. E' escluso il conguaglio previsto dall'art. 5 della legge 30 dicembre 1948, n. 1471.

La misura dell'aumento è ridotta al 50 per cento quando si tratta di locali occupati da cooperative o da qualsiasi altra organizzazione mutualistica e assistenziale.

La misura dell'aumento è ridotta al 25 per cento quando si tratta di immobili locati per la prima volta posteriormente al 18 giugno 1945.

A decorrere dal 1° gennaio 1951 sarà apportato un ulteriore aumento nella stessa misura disposta nei commi precedenti, computata sempre sull'ammontare del canone corrisposto prima dell'entrata in vigore della presente legge.

Per effetto delle maggiorazioni disposte nei commi precedenti l'ammontare complessivo del canone non potrà essere superiore nel 1950 a 25 volte e nel 1951 a 30 volte il canone corrisposto anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, a meno che non siano stati apportati dal proprietario miglioramenti di notevole importanza al locale in rapporto all'uso cui è destinato.

Art. 14.

Qualora l'immobile sia costituito di più locali adibiti ad usi che comportano misure diverse di aumento, sono determinate separatamente le quote del canone relative alle parti dell'immobile rispettivamente destinate ad usi diversi.

Art. 15.

Gli aumenti stabiliti dalla presente legge sono computati previa eliminazione degli aumenti che fossero stati praticati in violazione delle norme sul blocco dei fitti, anche se l'attuale conduttore sia succeduto ad altri nel godimento dell'immobile, e il conduttore ha il diritto di ritenere sui canoni dovuti il maggior importo già versato.

Qualora le parti convengano di prorogare la durata delle locazioni al di là del termine della proroga legale di cui all'art. 1, il canone può essere liberamente determinato per il periodo successivo alla convenzione, purchè sia stata concordata una durata almeno quadriennale del contratto.

Art. 16.

Gli aumenti stabiliti dagli articoli precedenti debbono essere richiesti mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Trascorsi trenta giorni dal ricevimento della richiesta senza che sia pervenuta al locatore alcuna risposta, la richiesta di aumento si intende accettata. Il pagamento di una rata del canone di locazione nella misura corrispondente a quella richiesta dal locatore equivale ad accettazione.

In caso di controversia fra le parti sul diritto alla applicazione degli articoli 12 e 13 decide il pretore con le modalità indicate nell'art. 30.

Sino a quando non intervenga la decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore l'aumento nella misura che egli riconosca dovuta, salvo eventuali conguagli.

Art. 17.

Alle pigioni dovute per locazione prorogata di immobili adibiti ad uso di abitazione che il conduttore abbia sublocato in virtù del contratto o del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, sul canone risultante dall'applicazione della presente legge sono dovuti aumenti supplementari nella seguente misura:

1) del 75 per cento, se la sublocazione non sia in deroga ai patti contrattuali;

2) del 150 per cento, se la sublocazione sia praticata in forza del decreto-legge 25 gennaio 1943, n. 162, o abitualmente a giornata, non in deroga ai patti contrattuali;

3) del 200 per cento, se la sublocazione sia praticata abitualmente a giornata in deroga ai patti contrattuali e il proprietario non si sia avvalso della facoltà indicata nell'art. 23.

Nelle località nelle quali, per ragioni climatiche, di cura, di soggiorno e turismo è esercitata abitualmente la sublocazione stagionale, l'aumento supplementare è computato sul canone dovuto al locatore per un intero anno, semprechè la sublocazione abbia la durata complessiva di almeno trenta giorni nel periodo stagionale.

L'aumento supplementare può essere ridotto al 20 per cento, qualora si tratti di sublocazione parziale e non sia fatta a fine di speculazione.

L'aumento supplementare può, invece, essere nella misura del 30 per cento del canone pagato al conduttore dal suo subconduttore, nel caso in cui il locatore dimostri l'entità di tale canone e chieda che l'aumento supplementare sia applicato con riguardo ad esso.

Gli aumenti supplementari dovuti in base al presente articolo sostituiscono gli aumenti dovuti in caso di sublocazione in forza di disposizioni precedenti.

L'aumento supplementare non è dovuto se l'immobile è stato locato per la prima volta dopo l'8 settembre 1943, salvo il caso di sublocazione in deroga ai patti contrattuali.

L'aumento supplementare non è più dovuto dal giorno in cui il conduttore dà notizia al locatore dell'avvenuta cessazione della sublocazione.

Gli aumenti supplementari debbono essere richiesti mediante raccomandata con avviso di ricevimento e decorrono dal primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta è effettuata.

Nel caso che il conduttore abbia omessa la comunicazione prevista dall'art. 20, il locatore ha diritto di richiedere gli aumenti supplementari dall'inizio della locazione.

Nel caso di controversia sull'applicabilità degli aumenti previsti dal presente articolo decide il pretore con le modalità indicate nell'art. 30.

Sino alla decisione, il conduttore è tenuto a pagare al locatore l'aumento supplementare nella misura che egli riconosca dovuta, salvo eventuali conguagli, semprechè non sia in contestazione l'esistenza del rapporto di sublocazione.

Art. 18.

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o comunque per evitare maggiori danni che ne compromettano la efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore un aumento supplementare sul canone risultante dall'applicazione della presente legge e tale da assicurargli l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità per risarcimento dei danni di guerra ed i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per la riparazione dell'immobile.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei precedenti commi sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise dal pretore con le modalità indicate nell'art. 30.

Art. 19.

Il locatore, fermo l'obbligo di tenere o rimettere in efficienza i servizi della cosa locata funzionanti all'inizio della locazione, che non siano stati distrutti o gravemente danneggiati per eventi bellici, ha diritto di rivalersi sui conduttori degli oneri a lui derivanti per il servizio di pulizia e di portierato, per il funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua e della luce e per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, deduzione fatta del 20 per cento.

Tale rivalsa per quanto concerne l'ascensore è fatta in proporzione dell'uso che ciascun inquilino può farne, negli altri casi in proporzione del canone locatizio, ferme le diverse disposizioni che regolino il condominio.

Il locatore deve comunicare ai conduttori le distinte delle spese per cui chiede la rivalsa.

CAPO III.

Norme particolari sulle sublocazioni.

Art. 20.

Il conduttore, che si vale della facoltà di sublocare l'immobile locato in conformità o in deroga ai patti contrattuali, deve darne comunicazione al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento non oltre il decimo giorno dalla conclusione della sublocazione, indicando la persona del subconduttore, la durata del contratto e il numero dei locali utili sublocati.

Il subconduttore ha facoltà di sostituirsi al conduttore nella comunicazione stabilita nel comma precedente.

Nei casi sopra indicati, il locatore che abbia avuto regolare comunicazione della sublocazione, allorchè agisce per il rilascio dell'immobile locato ai sensi degli articoli 3 e seguenti, deve portare a conoscenza del subconduttore l'esistenza del giudizio mediante notificazione di copia dell'atto di citazione.

Art. 21.

Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio.

La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore.

Art. 22.

Non si presume l'esistenza della sublocazione nel caso in cui l'immobile sia adibito ad uso di più professionisti, anche indipendenti, dei quali uno solo figura quale conduttore.

In caso di morte di colui che figura quale conduttore la proroga stabilita dall'art. 1 avrà luogo nei confronti dei professionisti superstiti.

Art. 23.

Oltre che nei casi previsti dal Codice civile, il locatore ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto:

1) se il conduttore o il subconduttore ha omesso di fare la comunicazione prescritta dall'art. 20, nonostante diffida del locatore e decorsi quindici giorni da questa;

2) se il conduttore ha fatto una comunicazione non corrispondente al vero e non è intervenuta veridica comunicazione del subconduttore entro il termine utile concesso al conduttore ai sensi del n. 1) di questo articolo;

3) se il conduttore pratica abitualmente la sublocazione a giornate, in deroga ai patti contrattuali.

Art. 24.

La sospensione dell'efficacia delle clausole di divieto di subaffitto contenute nei contratti di locazione di appartamenti per uso di abitazione, limitatamente al subaffitto di una parte dell'appartamento, è ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 1951.

Art. 25.

Per gli immobili tenuti in locazione anteriormente al 1° marzo 1947 continua ad avere applicazione la norma dell'art. 16 del decreto legislativo 12 ottobre 1945, n. 669, ai fini della determinazione dei limiti dei canoni di sublocazione, anche se si tratti di sublocazione stipulata posteriormente a quella data.

I limiti si computano sui canoni risultanti dall'applicazione della presente legge.

Art. 26.

Le disposizioni dei capi II e III si applicano anche ai corrispettivi per la locazione e sublocazione di camere mobiliate da parte di affittacamere e per la locazione e sublocazione di camere con pensione familiare. In tali casi il prezzo dei servizi accessori ed eventualmente della pensione deve essere stabilito separatamente da quello delle camere.

I corrispettivi dovuti per la prestazione di servizi accessori sono stabiliti, per ciascuna delle categorie nelle quali gli affittacamere sono classificati a norma della legge 16 giugno 1939, n. 1111 e successive modificazioni, con decreto del prefetto, sentito il Comitato provinciale dei prezzi.

CAPO IV.

Disposizioni comuni ai capi precedenti.

Art. 27.

Le disposizioni della presente legge riguardanti i rapporti di locazione e di sublocazione si applicano anche ai rapporti dipendenti da assegnazioni del cessato commissariato governativo degli alloggi.

Art. 28.

E' nullo l'obbligo imposto al conduttore o al subconduttore dal locatore o dal conduttore uscente:

1) di adempiere, oltre al pagamento della pigione, ad altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buona uscita, qualunque sia la persona a favore della quale la prestazione è promessa e comunque questa sia dissimulata;

2) di acquistare mobili, come condizione per la cessazione di un contratto di locazione in corso, qualunque sia la persona verso la quale l'obbligo è assunto e comunque tale acquisto sia dissimulato.

Le somme pagate per alcuna delle cause previste dal comma precedente, se corrisposte al locatore o al sublocatore, possono essere computate in conto di pigione e, in ogni caso, possono essere ripetute fino a un anno dopo la riconsegna della cosa locata: se corrisposte al conduttore uscente, possono essere ripetute entro sei mesi dal pagamento. Nel caso previsto dal n. 2) del comma anzidetto, il conduttore o il subconduttore è tenuto alla restituzione dei mobili all'atto in cui gli viene restituito il prezzo.

Chiunque ottiene o comunque concorre a far ottenere il pagamento di somme per alcuna delle cause previste dal primo comma è punito con la multa da lire cinquantamila a lire duecentomila.

Nei casi previsti dal presente articolo si procede a querela di parte.

Le limitazioni imposte col presente articolo si applicano soltanto alle locazioni soggette al regime di proroga.

Art. 29.

Le controversie concernenti la misura dei canoni di locazione, i diritti di rivalsa del locatore, la misura dei canoni di sublocazione e ogni altro corrispettivo, nonchè le controversie previste nell'art. 41 sono devolute al pretore del luogo dove è situato l'immobile.

Nel caso di coabitazione di persone o di famiglie diverse, determinata dalle leggi speciali concernenti il blocco delle locazioni, sono inoltre devolute al pretore del luogo in cui è situato l'immobile le controversie concernenti l'uso comune e promiscuo di locali e servizi. Il pretore potrà pure statuire, in contraddittorio del proprietario dell'immobile e con l'assistenza di consulente tecnico, sulla possibilità di provvedere alla divisione dei locali stessi, qualora questa possa essere compiuta, a spese dei richiedenti, mediante opere di non rilevante importanza.

Art. 30.

Il procedimento innanzi al pretore per le controversie indicate nell'articolo precedente si inizia con ricorso, in calce al quale il pretore fissa la data per la comparizione delle parti.

Il pretore regola il procedimento nel modo che ritiene più opportuno, omessa ogni formalità non essenziale al contraddittorio. In ogni caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 291 e seguenti del Codice di procedura civile.

Il pretore deve assegnare alle parti i termini per presentare documenti e memorie e per esporre le loro repliche. Le parti possono comparire personalmente.

Qualora siano necessari accertamenti tecnici, questi possono essere richiesti all'ufficio del Genio civile o all'ufficio tecnico comunale.

Il pretore prima della decisione può sentire congiuntamente in qualità di esperti un rappresentante dei proprietari di immobili urbani affittati ed un rappresentante dei conduttori, che non sia anche proprietario di case, scelti entrambi dal pretore fra quelli indicati dal presidente del tribunale della circoscrizione in un elenco di persone di indiscussa probità e rettitudine.

La sentenza deve contenere la indicazione delle parti, la esposizione sommaria dei motivi, il dispositivo, la data della deliberazione e la sottoscrizione del pretore e del cancelliere.

Il pretore può concedere anche d'ufficio il patrocinio gratuito alla parte che sia povera.

Contro le decisioni del pretore che, per valore, sarebbero state di competenza del conciliatore ed inappellabili a norma del quarto comma dell'art. 339 del Codice di procedura civile e della legge 12 maggio 1949, n. 273, è ammesso soltanto ricorso alla Corte di cassazione per i motivi indicati nell'art. 360 dello stesso Codice.

Art. 31.

Gli atti del procedimento innanzi al pretore indicati negli articoli 29 e 30 e il rilascio delle relative copie sono esenti da qualsiasi spesa, tassa e diritto.

Le spese per sopraluoghi o per accertamenti tecnici sono anticipate dal ricorrente, se il sopraluogo o l'accertamento è disposto d'ufficio, e dal richiedente negli altri casi.

Art. 32.

Nell'ipotesi di immobili occupati in virtù del provvedimento di requisizione previsto dall'art. 10 del decreto-legge 15 marzo 1943, n. 107, o di altro titolo non locativo di natura temporanea, dipendente o non dalle contingenze della guerra o dello sfollamento, il proprietario può agire nei confronti dell'occupante per ottenere la disponibilità dell'immobile.

La relativa controversia è attribuita alla cognizione del pretore del luogo dove è situato l'immobile.

Il pretore fissa con ordinanza avente efficacia di titolo esecutivo, tenuto conto delle particolari circostanze del caso, la data di cessazione dell'occupazione. Determina, inoltre, qualora già non risulti stabilito o comunque non appaia adeguato, un equo corrispettivo, che sino a tale data l'occupante deve corrispondere al proprietario, senza che da ciò derivi un rapporto di locazione.

Se l'occupante non provvede al pagamento di tale corrispettivo, il proprietario può ottenere dal pretore il rilascio immediato dell'immobile.

Capo V

Disposizioni sugli sfratti.

Art. 33.

Il locatore che, sulla base di una sentenza o di una ordinanza di rilascio dell'immobile, adibito ad uso di abitazione, voglia procedere alla esecuzione, deve fare istanza al pretore, competente ai sensi dell'art. 26, comma primo, del Codice di procedura civile, affinchè sia fissata la data di tale esecuzione.

Il pretore, sentite le parti, con la massima celerità di procedura e omessa ogni formalità non essenziale al contradditorio, determina con decreto non soggetto a gravame il giorno in cui deve avere luogo l'esecuzione stessa.

Per tutta la durata della presente legge è sospesa l'applicazione dell'art. 608, comma primo, del Codice di procedura civile in relazione agli immobili locati. Se il conduttore non è presente alla pronuncia del decreto, questo deve essergli notificato almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esecuzione del rilascio.

Quando, per la notevole penuria di alloggi e per il numero di sfratti da eseguire nel comune, si determini la necessità di una graduazione di essi allo scopo di distribuirli ordinatamente nel tempo, il pretore può fissare la data della esecuzione anche con una certa dilazione dalla data della relativa richiesta, ma in ogni caso non oltre sei mesi.

Il pretore tiene conto delle particolari circostanze di fatto e specialmente:

1) della difficoltà del conduttore di procurarsi altro alloggio;

2) della situazione comparativa del conduttore e di colui che deve occupare l'immobile;

3) della giustificata esigenza del conduttore di continuare a risiedere nella stessa zona o nello stesso quartiere.

L'esecuzione tuttavia deve essere fissata non oltre trenta giorni dalla data del decreto quando il rilascio è disposto in virtù dell'art. 4, n. 2), o quando il conduttore sia inadempiente al momento della fissazione dell'esecuzione, ovvero se sussistano gravi motivi.

Art. 34.

Lo sfratto, la cui esecuzione è stata fissata a termini dell'articolo precedente, e quando non si versi nel caso dell'art. 4, n. 2), può essere prorogato dal pretore, competente ai sensi dell'art. 26, comma primo, del Codice di procedura civile, per un periodo non eccedente i tre mesi, se gravi circostanze sopravvenute lo esigano o se dalla valutazione delle circostanze di fatto previste dal quinto comma del precedente articolo risulti la persistenza di gravi motivi e sempre che, quando vi è stata inadempienza, questa sia cessata.

Tale proroga può essere concessa anche nel caso di sfratto da immobili occupati per titolo non locativo di natura temporanea dipendente dalle contingenze della guerra e dello sfollamento, od occupati senza titolo nelle contingenze sopraindicate.

Resta salva la possibilità della ulteriore eccezionale proroga prevista dall'art. 1 della legge 9 agosto 1948, n. 1078, sostituita alla competenza della Commissione arbitrale quella del pretore che provvede alla concessione della proroga.

Per la città di Roma, il pretore può concedere, in aggiunta alle proroghe stabilite nei commi precedenti, una ulteriore proroga della esecuzione fino al 31 dicembre 1950.

Art. 35.

Non può essere disposta la esecuzione della sentenza di sfratto da locali adibiti ad esercizio di farmacie senza la previa autorizzazione prefettizia.

Art. 36.

Fino alla data fissata per la esecuzione dello sfratto e durante il periodo di proroga del medesimo, il conduttore è tenuto alle obbligazioni che gli incomberebbero se il contratto di locazione fosse ancora in vigore.

Gli occupanti per titolo diverso dalla locazione, durante il periodo di proroga dello sfratto, prevista dall'art. 34, sono tenuti alle obbligazioni che derivano dal titolo in virtù del quale detenevano l'immobile.

Nel caso in cui l'occupazione è senza titolo o manca la determinazione di un equo corrispettivo, il pretore, nel concedere la proroga, può stabilire il corrispettivo medesimo, che sarà dovuto dall'occupante durante il periodo della proroga.

Art. 37.

Nel provvedimento che dispone il rilascio per morosità di un immobile destinato ad uso di abitazione, può essere concesso al conduttore un termine non inferiore a venti giorni e non superiore a sessanta per il pagamento delle pigioni scadute, degli interessi e delle spese giudiziali.

Il provvedimento perde la sua efficacia, qualora il conduttore paghi le somme dovute entro il termine fissato a norma del comma precedente.

Art. 38.

Le disposizioni di questo capo si osservano, in quanto applicabili, anche per i contratti di sublocazione, nei rapporti tra sublocatore e subconduttore.

Capo VI.

Disposizioni finali e transitorie.

Art. 39.

Tutti gli edifici già adibiti ad uso di abitazione che sono comunque lasciati liberi da pubblici enti o dallo Stato debbono essere restituiti alla loro precedente destinazione.

Art. 40.

L'esclusione dalla proroga e la risoluzione contrattuale, salvo i casi di inadempienza previsti nel Codice civile, non possono essere fatte valere rispetto agli immobili locati ad istituti di istruzione e di educazione, anche se gestiti da privati, purchè regolarmente auto-

rizzati dal Ministero della pubblica istruzione, finchè si presenti la possibilità, per detti istituti, di avere disponibile altro locale ritenuto idoneo all'uso dal provveditore agli studi della circoscrizione.

Art. 41.

Qualora siano necessarie importanti e improrogabili opere per conservare all'immobile la sua destinazione e il locatore, previo interpello a mezzo di lettera raccomandata, non vi provveda, il conduttore può richiedere al pretore l'autorizzazione a provvedervi direttamente.

Il pretore, adito nelle forme dell'art. 30, sentiti, ove lo ritenga opportuno, l'ufficio del Genio civile oppure l'ufficio tecnico comunale, determina le opere che il conduttore può effettuare, fissando il termine entro il quale esse devono essere eseguite e il limite massimo delle spese di cui è ammesso il rimborso nei confronti del locatore.

Il conduttore ha diritto, per rivalersi delle spese sostenute, di trattenere l'importo della pigione, detratta una quota non superiore al 20 per cento, per il pagamento delle imposte e degli altri oneri gravanti sul proprietario. In caso di contestazione sulla misura della quota decide il pretore.

Il locatore non può esercitare la facoltà prevista dagli articoli 4 e 6 della presente legge fino a quando il conduttore non è soddisfatto nel suo credito.

Art. 42.

Le disposizioni della presente legge concernenti la proroga delle locazioni, i casi di esclusione e cessazione della medesima, la facoltà di divisione stabilita dall'art. 6 e gli sfratti, si applicano anche ai procedimenti in corso.

Art. 43.

Le disposizioni della presente legge, concernenti la speciale competenza del pretore, si applicano anche alle controversie dipendenti dall'attuazione di precedenti provvedimenti legislativi. Tuttavia le Commissioni arbitrali previste dall'art. 9 del decreto legislativo 23 dicembre 1947, n. 1461, continuano a funzionare per la definizione delle controversie pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, ma non oltre sei mesi dalla entrata in vigore della legge stessa.

Le controversie, che nel detto giorno non fossero definite, sono devolute, nello stato in cui si trovano, al pretore.

Art. 44.

Il pretore è competente a conoscere delle cause, già devolute agli Uffici comunali reclami per gli affitti istituiti nel territorio della Venezia Giulia dal Governo militare alleato con l'ordine generale n. 54 del 7 maggio 1946, le quali erano pendenti presso gli stessi Uffici alla data di cessazione nel territorio medesimo del predetto Governo militare alleato.

Il pretore è competente a conoscere altresì dell'appello contro la decisione degli Uffici comunali reclami per gli affitti, se alla data menzionata nel comma precedente, era stato regolarmente proposto ovvero non era ancora decorso il termine per proporlo.

Le cause indicate nei due commi precedenti sono portate davanti al pretore mediante atto notificato, su richiesta della parte più diligente, all'altra parte. La notificazione deve aver luogo nel termine perentorio di sessanta giorni a decorrere da quello in cui entra in vigore la presente legge.

Art. 45.

Ai rappresentanti dei locatori e dei conduttori, indicati nell'art. 30, spetta la indennità preveduta dal l'art. 2, comma primo, del decreto legislativo 8 febbraio 1946, n. 55. Si applicano inoltre il secondo comma del predetto art. 2 ed il comma primo dell'art. 3 dello stesso decreto legislativo.

Art. 46.

Nulla è innovato per quanto concerne la legislazione sugli immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda.

Art. 47.

Con altra legge saranno regolati i rapporti tra l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, gli Istituti autonomi per le case popolari, l'Ente edilizio di Reggio Calabria e similari ed i loro inquilini, anche per quanto riguarda la gestione e assegnazione degli alloggi nelle zone terremotate.

Sino all'emanazione della nuova legge le norme indicate nel capo V contenente disposizioni sugli sfratti sono estese ai sopradetti rapporti.

Art. 48.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserta nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica Italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 23 maggio 1950.

EINAUDI

DE GASPERI — PICCIONI
— SCELBA — VANONI
— PELLA — ALDISIO

Visto, *il Guardasigilli*: PICCIONI

GIOLITTI GIUSEPPE, *direttore* SANTI RAFFAELE, *gerente*

Roma Istituto Poligrafico dello Stato G. C.